

Okres:Kladno
Obec :Ledce

ZNALECKÝ POSUDEK č.3201/320/2012

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

pozemků v k.ú.Ledce u Kladna a obci Ledce, okres Kladno

Objednavatel posudku: Královská dražební a.s.
Kateřinská 482
128 00 Praha 2

Účel posudku: zjištění obvyklé ceny

Předpis pro ocenění: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Posudek vypracoval: Ing.Jiří Vyhnálek
Sekaninova 408, 500 11 Hradec Králové
Mobil 732 459 996

Posudek obsahuje 4 strany textu včetně titulního listu a předává se objednavateli v 1 vyhotovení.

V Hradci Králové dne 5.listopadu 2012.

A.Podklady pro ocenění:

- a)List vlastnictví č.128 pro k.ú.Ledce u Kladna, okres Kladno ze dne 5.11.2012, vyhotoveno dálkovým přístupem
- b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku

List vlastnictví č.128 pro k.ú.Ledce u Kladna a obec Ledce, okres Kladno ze dne 5.11.2012

Vlastnické právo: Štulík Aleš, Přelíc 119, 273 05 Smečno

B.Další údaje:

Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:

Ocenění nemovitostí bylo provedeno dle podkladů, které dodal objednatel posudku.

Datum k němuž se ocenění provádí:

Ocenění nemovitosti je provedeno ke dni 5.listopadu 2012.

Stručný popis oceňované nemovitosti:

Předmětné nemovitosti jsou pozemky v k.ú.Ledce u Kladna a obci Ledce, okres Kladno, které jsou umístěny přibližně na jihovýchodním okraji zastavěné části obce. Vesnice Ledce patří administrativně pod okres Kladno a náleží pod Středočeský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Slaný. Obec Ledce se rozkládá asi devět kilometrů severozápadně od Kladna a sedm kilometrů jihozápadně od města Slaný. Na území této menší vesnice má hlášený trvalý pobyt kolem 440 obyvatel. Pro využití volného času je v obci k dispozici sportovní hřiště a další sportoviště. Dále bychom v obci našli knihovnu a V obci Ledce má ordinaci jeden praktický lékař a jeden zubař. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci i veřejný vodovod. Vesnice Ledce leží v průměrné výšce 340 metrů nad mořem. První zmínku o obci nalezneme v historických pramenech v roce 1400. Celková katastrální plocha obce je 550 ha, z toho orná půda zabírá 76%. Lesy zabírají pouze kolem jedné desetiny katastru obce.

Jedná se o zemědělské pozemky 1132/3 – orná půda o výměře 4040 m², 1132/33 – TTP o výměře 394 m², 1258/22 – orná půda o výměře 5136 m². Celkem 9 570 m².

Nemovitosti jsou zatíženy omezením vlastnického práva, jak jsou zapsány na listu vlastnictví. Při tomto ocenění pro účely dražby budou nemovitosti oceněny jako bez omezení vlastnického práva.

Určení obvyklé ceny pozemků v k.ú.Ledce u Kladna a obci Ledce, okres Kladno

1. Cena obvyklá

Znaleckým úkolem je určení obvyklé ceny. Dle zákona o oceňování majetku se cenou obvyklou rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni

ocenění. Při tom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. Alternativou je definice mezinárodní asociace TeGoVA, která říká, že tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.

Pro účely tohoto ocenění se obvyklou tržní cenou, obvyklou cenou a tržní cenou bude rozumět shodně taková cena, která odpovídá výše uvedeným definicím.

2. Popis způsobu ocenění

Odhad obvyklé ceny nemovitosti bude proveden na základě cen zjištěných metodou porovnávací.

3. Porovnávací metoda

Pro tento účel ocenění se nejlépe hodí porovnávací metoda. Východiskem pro tuto metodu je zjištění realizovaných cen stejných nebo obdobných nemovitostí. Dále se obecně porovnává oceňovaná nemovitost s jinou obdobnou nemovitostí nebo obdobnými nemovitostmi z hlediska obsahu, funkce, regionální příslušnosti, času a vybavenosti. Obsahem se rozumí zejména velikost, rozsah a stavebně technické vlastnosti, funkční charakter a užitné vlastnosti celku a jeho dílčích částí, regionální příslušností vazby na geografické, demografické a ekonomické faktory lokality a tržního segmentu, časem zejména čas realizace prodeje, současné cenové trendy a ekonomická životnost oceňovaného objektu a vybaveností kvalitativní a kvantitativní zhodnocení příslušenství dílčích částí celku. Při tomto porovnání je odhadnut vliv těchto faktorů na výši ceny oceňované nemovitosti oproti srovnávaným.

4. Porovnávací metoda - porovnání

Pro účely porovnávací metody byly nalezeny srovnatelné nemovitosti:

Zemědělské pozemky, Pozdeň, 12 500 m², 10,- Kč/2, **cena 125 000,- Kč**

Nabízíme k prodeji pozemek - orná půda v obci Pozdeň, o výměře 12500 m², v katastrálním území Hřešice, okr. Kladno. Přístupová cesta. V blízkosti vodní zdroj.

Zemědělské pozemky, Podlešín, 11 146 m², cca 20,- Kč/2, **cena 220 000,- Kč**

Nabízíme k prodeji pozemky o výměře 11.146 m² v Podlešíně, který se nachází v blízkosti Slaného. Jedná se o ornou půdu, tedy využití je zemědělské. Jedná se o 2 pozemky, kdy jeden je o výměře 9.430 m² a druhý o výměře 1.716 m².. Výborná dostupnost do města Slaného.

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

95 700,- Kč (10,- Kč/m²)

Tato zjištěná cena dle názoru znalce plně postihuje základní charakteristiky oceňované nemovitosti a je možné ji považovat za reálný odhad ceny obvyklé.

5. Závěrem

Pro odhad ceny obvyklé nemovitosti byly použity nejen podklady o oceňované nemovitosti a jejich vazby na vlastnictví a využitelnost, ale byly dále obecně zkoumány územní vlivy lokality, ve které se oceňovaná nemovitost nachází. Zjištěná cena úměrně odpovídá známým a zjištěným skutečnostem.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové č.j. Spr. 1943/87 ze dne 29.2.1988 pro základní obor Stavebnictví pro odvětví stavby obytné, stavby průmyslové a stavby zemědělské a stavební materiál, č.j. Spr. 5116/2002 ze dne 1.10.2003 pro základní obor Ekonomika – odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí. Jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. č.3201/320/2012 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.333/2012.

V Hradci Králové dne 5.listopadu 2012.

.....
razítko a podpis

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.11.2012 09:35:02

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0203 Kladno Obec: 532533 Ledce
Kat.území: 679615 Ledce u Kladna List vlastnictví: 128
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Vztah pro

Vztah k

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Břeclav 123 EX-186/2012 -8 ze dne 05.10.2012.

Z-5365/2012-231

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o potvrzení nabytí dědictví Okresní soud v Kladně 31D-354/2009 -43 ze dne
18.11.2009. Právní moc ke dni 09.12.2009.

Z-10173/2009-231

Pro: Štulík Aleš, Přelíc 119, 273 05 Smečno

RČ/IČO: 690709/0663

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1132/3	43301	4040
1132/33	43301	394
1258/22	43301	5136

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný, kód: 231.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 05.11.2012 09:49:26

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný, kód: 231.
strana 2



Katastr nemovitostí

Ověřuji pod pořadovým číslem **510023_001565**, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z **2** listů, se doslovně shoduje s obsahem výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Trutnov 4

dne 05.11.2012 v 09:54

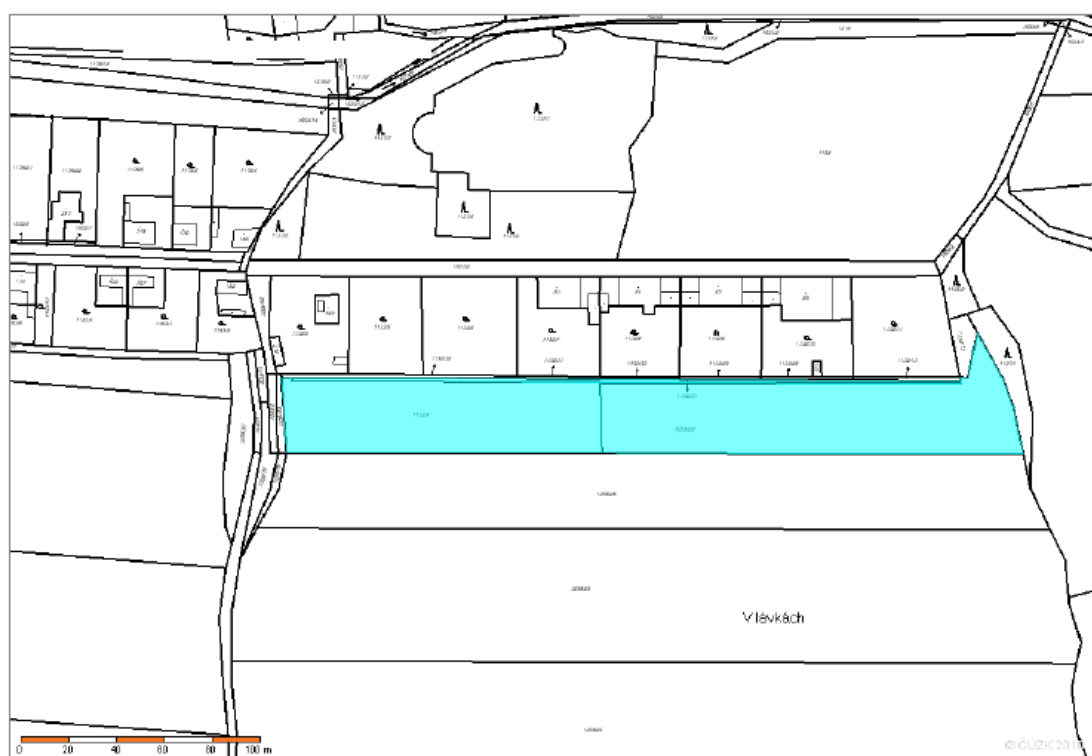
Podpis

Razítko:

Tylš Adolf



Kopie katastrální mapy pro k.ú.Ledce u Kladna, okres Kladno



Fotodokumentace nemovitosti:

